



RENTAL MARKET

REPORT

2005

Yellowknife (Northwest Territories) Highlights

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

Apartment Vacancies Remain On Upswing In Yellowknife

According to results released today from Canada Mortgage and Housing Corporation's (CMHC) annual Rental Market Survey, the apartment vacancy rate in Yellowknife increased from three per cent in October 2004 to 3.3 per cent in October 2005. The upward tick in vacancies was the result of new construction that raised the supply of new apartment and row (townhouse) rental units combined with the continued movement of renters into home ownership facilitated by low mortgage rates and high cost of renting.

This year's survey found 62 vacant apartments compared with 54 last year and 29 in October 2003. The universe of rental apartments in Yellowknife increased by 4.1 per cent (73 units) from October 2004 to October 2005. A 13 per cent increase (42 units) in the row universe also helped lift the combined row and apartment vacancy rate from 2.7 per cent in October 2004 to 4.6 per cent in October 2005.

Added competition from new rental townhouses boosted vacancies in apartment units with three or more

bedrooms from one per cent in 2004 to 6.4 per cent this year. Vacancies for two-bedroom units also moved higher to 2.4 per cent but remained below the overall average of 3.3 per cent. Bachelor and one-bedroom apartments both experienced a decline in vacancies to 3.6 per cent. One-bedroom units now represent 42 per cent of all vacant apartments, down from 59 per cent in 2004.

Following an 1.1 per cent increase in 2004, rents for all apartment types combined increased by 1.7 per cent in this year's survey to \$1,208. Rents for one- and two-bedroom units increased by 0.8 and 1.6 per cent, respectively. Rent increases were stronger than average in bachelor suites and larger apartments with 3+ units. Rents in Yellowknife's 355 row units increased by 1.7 per cent year-over-year to an average of \$1,377.

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey annually in October in all Census Metropolitan Areas and urban centres of 10,000 population or more. To obtain information on other communities, please call 1-877-722-CMHC.

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation
Note: Data are on 2001 census area definitions

Apartment Vacancy Rates (%)	2004	2005
Bachelor	9.1	3.6
1 Bedroom	4.4	3.6
2 Bedroom	1.8	2.4
3 Bedroom +	1.0	6.4
TOTAL	3.0	3.3

Average Apartment Rents (\$)	2004	2005
Bachelor	816	840
1 Bedroom	1,060	1,069
2 Bedroom	1,282	1,302
3 Bedroom +	1,370	1,406
TOTAL	1,188	1,208

Apartment Units (2005)	Vacant	Total
Bachelor	2	56
1 Bedroom	26	723
2 Bedroom	21	882
3 Bedroom +	13	203
TOTAL	62	1,864

Richard Goatcher (780) 423-8729
CMHC - Market Analysis, Prairies and Territories
rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Canada



METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey (RMS)** every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Saskatoon housing market, please call our **Client Service Department** at (403) 515-3006 or e-mail us at msilenzi@cmhc-schl.gc.ca.

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit: www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products and services visit: www.cmhc.ca

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif.



APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

2005

Faits saillants – Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest)

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

La proportion d'appartements vacants à Yellowknife continue d'augmenter

Selon les résultats diffusés aujourd'hui par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à la suite de son enquête annuelle sur les logements locatifs, la proportion d'appartements vacants à Yellowknife est passée à 3,3% en octobre 2005, après s'être établie à 3% un an auparavant. Cette légère hausse s'explique par deux facteurs: des appartements et des logements en rangée locatifs ont été construits, et le mouvement d'accession à la propriété s'est poursuivi chez les ménages locataires sous l'effet des bas taux hypothécaires et des loyers élevés.

Cette année, 62 appartements étaient vacants au moment de l'enquête, contre 54 l'an dernier et 29 en octobre 2003. Entre octobre 2004 et octobre 2005, l'univers des appartements locatifs à Yellowknife a augmenté de 4,1%, ce qui représente 73 unités. Celui des maisons en rangée a connu une expansion de 13% (42 logements), ce qui a contribué à faire monter de 2,7 à 4,6% le taux d'inoccupation pour l'ensemble des maisons en rangée et appartements.

La concurrence accrue livrée par les maisons en rangée locatives neuves a fait grimper de 1% à 6,4% le taux d'inoccupation des appartements de trois chambres ou plus. La proportion d'appartements inoccupés comptant deux chambres a elle aussi évolué à la hausse, s'élevant à 2,4%, mais elle est demeurée bien inférieure au taux

d'inoccupation moyen, qui se chiffre à 3,3%. Des baisses ont été enregistrées du côté des studios et des appartements de une chambre, dont le taux d'inoccupation s'est fixé à 3,6%. À l'heure actuelle, 42% des appartements vacants sont des logements de une chambre, comparativement à 59% en 2004.

Après avoir progressé de 1,1% en 2004, le loyer moyen des appartements a affiché une croissance de 1,7% cette année, si bien qu'il se situe maintenant à 1 208\$. Le loyer moyen a augmenté de 0,8% dans la catégorie des logements de une chambre et de 1,6% dans celle des unités de deux chambres. Les hausses de loyers ont été supérieures à la moyenne dans le cas des studios et des appartements de trois chambres ou plus. Le loyer moyen des 355 maisons en rangée situées à Yellowknife a crû de 1,7% par rapport à octobre 2004, pour atteindre 1 377\$.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année dans tous les centres urbains d'au moins 10 000 habitants. L'Enquête porte sur les immeubles de trois appartements ou plus. Pour obtenir de l'information sur d'autres collectivités, veuillez composer le 1 877 722-2642.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Nota : Les données se rapportent aux zones de recensement définies pour le Recensement de 2001.

Richard Goatcher
Tél. : 780-423-8729

SCHL, Analyse de marché, Centre d'affaires
des Prairies et des territoires
rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2005
Studios	9,1	3,6
1 chambre	4,4	3,6
2 chambres	1,8	2,4
3 chambres et plus	1,0	6,4
TOUS LES LOGEMENTS	3,0	3,3

Loyer moyen (\$) des appartements	2004	2005
Studios	816	840
1 chambre	1 060	1 069
2 chambres	1 282	1 302
3 chambres et plus	1 370	1 406
TOUS LES LOGEMENTS	1 188	1 208

Nbre d'appartements (2005)	Vacants	Total
Studios	2	56
1 chambre	26	723
2 chambres	21	882
3 chambres et plus	13	203
TOUS LES LOGEMENTS	62	1 864



MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation d'Edmonton, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : msilenzi@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site

www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site www.schl.ca
This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

